

DISPENSASJONSSØKNAD FRA PLANFORMÅL I KOMMUNEDELPLAN

Det søkes om fradeling av en boligtomt fra G./B.nr. 443/6, Alver Kommune. Omsøkte tomt ligger innenfor LNFR-område i Kommunedelplanens arealdel, og fordrer derfor at det søkes om dispensasjon fra planen. Det vises til vedlagt situasjonskart og tegningsdokumentasjon, som redegjør for omsøkte tiltak.

En dispensasjon fordrer at tiltaket ikke er i konflikt med hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Omsøkte boligtomt

Ligger på Toska, i nordvestre del av øyens bebygde område. Dvs., omsøkt tomt grenser opp i mot et etablert hyttefelt (9 hytter) og et gårdsbruk med fastboende. Omsøkt boligtomt ligger her mellom bebyggelsen og veien ut til Friluftsrådets parkeringsplass. Dvs. ca. 200m før en kommer til parkeringsplassen, bøgarden, utmarksbeite og Toskas åpne lyngheiomer. Veien her er i privat eie.

Tomten grenser også opp mot en mindre slåtteeing tilhørende bruk nr.6, noe som er en vesentlig del av motivet for omsøkte plassering.

Omsøkt boligtomt er på 1,7 dekar og er i dag bevokst av lauvkratt. Ifg. Statsforvalterens Landbruksavd. AR5-Areatype: Åpen fastmark. Tomten heller svakt mot veien i sør og mot åpent myrdrag i nordvest. Tuften til bruk nr. 6 sin skjenefflor, ligger her i randsonen til myrdraget. Konf. situasjonskart. Se også eget avsnitt for byggeplaner og tomtebeskrivelse.

Kommunedelplanens arealdel for Toska

Gjeldende plan er "Radøy Kommunes" arealdel til kommuneplanen 2011-2023, og omsøkte tomt ligger innenfor planens LNFR-nåværende formål. Omsøkte tomt er ikke i konflikt med 100m-beltet, den funksjonelle strandsonen, eller AsplanViaks foreslåtte byggegrense mot sjø. Og heller ikke i konflikt med kommuneplanens båndleggings- og omsynssoener for kulturminner, naturvern og friluftsliv.

Ut over et regulert hyttefelt og naustområde, og et friområde ved Uttoskvågen, er hele Toska avsatt som LNFR-nåværende i Kommuneplanen. Unntaket er fire gårdsbruk, hvor tun, innmark og innmarksbeite, i planen, er avsatt til LNFR-spredd boligbebyggelse. I planperioden 2011-2023, kan det her oppføres inntil 3 nye boliger. Pr. i dag, ikke oppført noen nye boliger i dette planområdet.

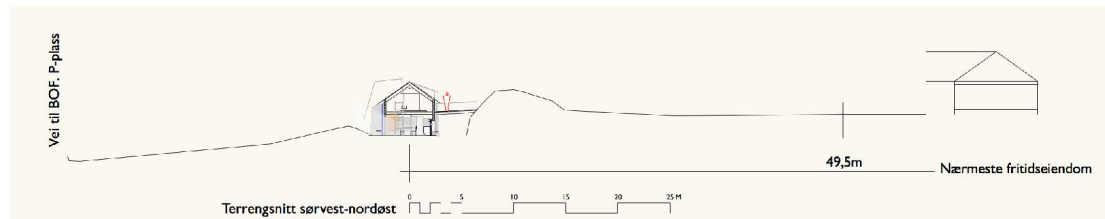
Planbestemmelse 3.4.3 for LNFR-spredd boligbebyggelse har vilkår om nærhet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur, og krav om at det ikke bygges på dyrka mark, dyrkbar mark og innmarksbeite.

Siste oppførte bolig på Toska ligger ca. 10 år tilbake i tiden og er oppført i et LNFR-nåværende område.

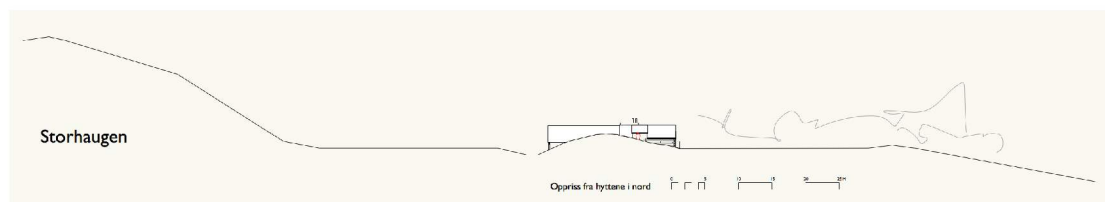
Byggeplaner og tomtebeskrivelse.

Nå ligger det til en evt. kommende byggesøknad og redegjøre for tomtens byggeplaner. Men for berørte naboer er disse planene relevant, også for denne søknaden.

Det ønskes å oppføre en bolig liggende opp mot berghammeren i tomtens bakkant. Det går her et naturlig terrengdrag sørøst-nordvest og bygget vil med det ha samme orientering som all eldre bebyggelsen på Toska, samtidig som bygget blir mindre eksponert for hytteeiendommene i nord.



Det tenkes oppført en bolig med referanse i eldre byggeskikk sammenbygde bygningsform. En moderne 3-delt variant, her med en fullklimatisert frontdel på tilsammen ca. 55m² BYA, og et halvklimatisert grindbygg mot engen i sør, på 65m² BYA. Bygget tenkes i en etg., og med knevegger oppe på loftet under saltaket. Mønehøyde for hovedtaket, skisseres til 5,3m over adkomstens planerte terreng. Se vedlagte terrengsnitt og oppriss sett fra hyttene i nord.



Som nevnt innledningsvis, er det tilgrensende slåtteeing som gir stedet identitet, verdi og motiv for omsøkt boligomt. Søker er av den mening, at selve engen tilhører hovedbruket, og ikke bør fradeles denne i et lengere perspektiv. Det som ønskes etter omsøkt tomtefradeling, er en forpakter-avtale som sikrer en revitalisering av engen.

For engens kuperte, og stedvis skrinlendte beskaffenhet, er ikke optimal mht. dagens stordrift. Jf. uttalelse fra dagens forpakter av engen, gårdbruker Frank Kvammen.

Omsøkt boligtomt er med kjøretilkomst fra eksisterende driftsvei som ligger i engens nordøstre randsone. Tinglyst avkjøringstillatelse over privatvei er muntlig klarert med eierne, men tiltaket fordrer også avkjøringstillatelse til kommunal vei.

Vann og avløp.

Nå ligger det til en evt. kommende byggesøknad å dokumentere tinglyst "avløp sikret" etter pbl § 27-2 eller 27-3. Det ligger i dag en privat avløpsledning skrått over engen, i grensen til omsøkte boligtomt, tilknyttet et fellesanlegg for hyttene i nord. Likeledes er offentlig vann tilgjengelig ved hyttene i sørøst og i nord.

Særlige grunner til dispensasjon - Der fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Retningslinjer for dispensasjon - Kommuneplanens planskildring pkt. 5

Frådeling og tiltak, som ikkje har føremål landbruk i LNF-område, krev at ein søker dispensasjon frå arealplanen. I samband med vurdering av om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 skal kommunen særskilt vurdere deling/tiltaket sine konsekvensar i høve til:

- bygda sine behov for tilvekst
- jordvern
- omsyn til biologisk mangfald
- landskap
- heilskapleg kulturlandskap
- kulturminne- avstand til eksisterande infrastruktur
- avstand til skule og barnehage- avstand i frå eksisterande bygningar eller tun
- samfunnsmessig nytte

- Ivaretaking av eksisterende kulturlandskap.

De siste ti-år har sammenslåing av driftsenheter og stordrift vært det eneste kommersielt gangbare innenfor landbruket. Dette har gått på bekostning av den tradisjonelle småskala driften, med den konsekvens, at kulturlandskap endres og dels forsvinner/gror igjen. Samtidig er det stor interesse for småskala drift, da dette for mange er noe man ønsker å leve med og for og ikke nødvendigvis av. For litt over hundre år siden var det 14 gårdsbruk på Toska. I dag er det en fulltids gårdbruker igjen, og vi begynner nå for alvor å se tilgroingen. Av kulturhistoriske- og beredskapsmessige grunner bør offentlig forvaltning være åpne for å finne gode alternative løsninger som supplerer dagens drift.

I omtalte og tilgrensende slåtteeng, slås i dag ca. 3,7 dekar. Potensialet, inkl. den øvre engen som i dag står uslått, utgjør 5,8 dekar. Samtidig er engens ujevne bonitet og kuperte beskaffenhet best egnet for småskala drift, og en evt. reetablering av en

tradisjonell slåtteeng med biologisk arts mangfold og tørrhøyproduksjon. Omsøkte boligtomt er ikke en forutsetning for dette, men en løsning som muliggjør det.

- Ingen vesentlig endring mht. privatisering.

Utmarken nordvest for bøgarden, er et åpent lyngheiområde brukt som helårsbeite og turområde. Og all bygging i nærområdet her, står i fare for å gå på bekostning av områdets natur- og friluftsv verdier. Samtidig er stedets landbruksdrift, selve opphavet og grunnlaget for dette åpne kulturlandskapet. Søker vil hevde at omsøkte boligløsning ligger godt plassert i landskapet, og er lite eksponert for lyngheiområdet. Og at tomten ligger i et bebygd område hvor samspillet mellom dyrket mark og bolig fremstår som mer naturlig enn det tilgrensende hyttefelt gjør.

- Boligbygging og befolkningstilvekst på Toska.

Som beskrevet, er hele Toska avsatt som LNFR-område. Unntaket er LNFR-SB området hvor det i praksis kun er mulig bygge direkte ved eksisterende gårdsbebyggelse. I en familiær sammenheng kan dette være gangbart, men sett en eller to generasjoner fram i tid, er det opplagt at dette ikke er en heldig løsning både mht. brukerne og det at gårdens bygningsstruktur ødelegges.

Det er fire bruk som ligger innenfor dette arealformålet. Ved eksisterende kommuneplans siste rullering, var samtlige av disse benyttet som fritidseiendommer. Det er ikke overraskende at ingen av disse har ønsket å fradele en boligeiendom inne ved sitt gårdstun.

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens LNFR-formål, og det hevdes at tiltakets konsekvenser mht. jordvern, kulturlandskap og øyens behov for tilvekst, har vesentlig flere fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Kommuneplanens planskildring pkt. 1.3 angir overordna strategier bl.a. om å

"sikre busetting i bygdene, også utanfor områder som er lagt til rette for bustadbygging. Det vil vere ei føresetnad i dispensasjonssaker at bustadbygging skjer som fortetting i allereie bygde områder og i samsvar med føresegnar som gjeld for LNF-SB områder."

Det vil fra søker fremholdes at omsøkte dispensasjon ikke er i konflikt med hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og rimelig innenfor bestemmelsene for LNFR-SB



Ivar Fineid

Eier av G./B.nr. 443/6 Toska, Alver Kommune